

Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik İle İlgili SSS

✓ Isı ölçer, ısı sayacı nedir? Kullanılmasına neden ihtiyaç duyulmuştur?

Isı ölçer, ısı sayacı olarak adlandırılan ısı ölçüm ekipmanları merkezi veya bölgesel sistemle ısıtılan binalarda ısının bağımsız bölümlerce tüketildiği kadar paylaştırılmasını sağlayan bir sistemdir.

Bu sistemde bağımsız bölümler takılan ekipmanlar sayesinde ferdi sistemden farklı olarak ortam sıcaklığını 15⁰C'nin altına indiremezler. Bağımsız bölüm kullanıcıları istedikleri ortam sıcaklığını termostatik vana üzerinde ayarlayarak bu sıcaklık değerinde konutlarını ısıtırlar.

Ülkemizin enerji ihtiyacının büyük bir kısmını ithal etmesi, herkesin arsa payı bazında yakıt tüketimine katıldığı ortamda suiistimallerin çok sık yaşanıyor olması ve etkin bir yalıtımla beraber enerji tüketiminde %35 mertebelerinde tasarrufun sağlanabiliyor olması ısı ölçer sistemlerinin kullanılmasını zorunlu kılmıştır.

✓ Binama ısı ölçer, ısı sayacı taktirmek zorunda mıyım?

02.05.2007 tarih ve 26510 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5627 sayılı "Enerji Verimliliği Kanunu'nun" 7nci maddesinin birinci fıkrasının c bendinde "*Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz.*" denilmiş olup 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun" 42nci maddesinin değişik dördüncü fıkrasında da (18/4/2007-5627/16 md.) "*.....Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.*" denilerek mezkur kanunun bu hükmü gereğince mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 14.04.2008 tarih ve 26847 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik" yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu yönetmeliğin Geçici 1inci maddesinde de ifade edildiği üzere 5627 sayılı "Enerji Verimliliği Kanunu'nun" 7nci maddesinin birinci fıkrasının c bendi ve Geçici 6nci maddesinin birinci fıkrası gereğince 02.05.2012 tarihi itibari ile merkezi sistemle ısıtılan ve birden fazla bağımsız bölüme sahip tüm binaların kanun hükümlerine tabi olması, daha özel bir ifade ile ısı ölçüm ekipmanlarının binalarda kullanılmaya başlanmış olması yasal bir zorunluluktur.

- ✓ Bazı binalar ısı ölçüm ekipmanları takılı halde inşa edilerek sahiplerine veriliyor bazıları ise takılı olmayarak. Bizim binamız bu ekipmanlar takılı olmadan bize teslim edildi. Acaba bu işin doğrusu nedir?

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” projelerde ısı ölçüm ekipmanlarının tesis edilmesini zorunlu kılan hükmü (7nci madde birinci fıkra c bendi), kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 02.05.2007 tarihi itibarıyla yeni binalar için yürürlüktedir.

Dolayısıyla bu tarihten sonra yapı ruhsatı için başvuran binalarda projelendirme, imalat ve denetim bu esaslara göre yapılmalıdır.

Eğer binanız 02.05.2007 tarihinden önce yapı ruhsatı almışsa ölçüm ekipmanlarının tesisi kat maliklerince, bu tarihten sonra yapı ruhsatı almışsa ölçüm ekipmanlarının tesisi mekanik tesisat projesi gereğince binayı inşa eden tarafından gerçekleştirilmelidir.

Ancak kamu marifetiyle gerçekleştirilen işlerde ihale, yaklaşık maliyet vb. hususların bulunması sebebiyle ve ısı paylaşımını sağlayan cihazların ne tür cihazlar olabileceği, sorumluluklar, okuma ile ilgili vb. hususların kanun içerisinde belirtilmemiş olması nedeniyle kanunun bahse konu hükmüne ait uygulama yönetmeliği olan “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmeliğin” yürürlüğe girdiği tarih olan 14.04.2008 tarihinden önce ihalesi yapılmış veya ihale kararı veya yatırım kararı veya ihale oluru veya ihale onay belgesi alınmış yapılar ile projeleri kamu kurumlarınca ve kuruluşlarınca onaylanmış olan yapılarda ruhsat tarihine bakılmaksızın bu işlemlerin yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

- ✓ Binamız katı yakıtla ısıyor. Ayrıca toplam inşaat alanımız iki bin metrekarenin üzerinde ve binamız da çok eski. Bizler de ısı ölçüm ekipmanları kullanmak zorunda mıyız?

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” ısı sayacı, ısı ölçer uygulamaları için yakıt cinsi, bina yaşı, metrekare sınırlaması getirmemiştir. Dolayısı ile merkezi veya bölgesel sistemle ısıtılan ve birden fazla bağımsız bölüme sahip olan tüm binalar kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabidir.

Ancak katı yakıt kullanılan merkezi ısıtma sistemli binalarda, can ve mal güvenliği açısından ısıtma tesisatında imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun olarak tadilat ruhsatı alınarak gerekli değişiklikler yapıldıktan ve yapı kullanma izni alındıktan sonra ısı ve sıcaklık kontrol ekipmanları tesis edilmelidir.

İki bin metrekare konusu 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” ve “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde geçmekte olup kanunda merkezi ısıtma sisteminden bireysel ısıtma sistemine geçiş ve yönetmelikte de yeni yapılacak binalarda merkezi ısıtma sistemi olarak projelendirilmesi gereken binalar için eşik değeri işaret etmektedir. Gider paylaşımının düzenlenmesi ile ilgili bir husus değildir.

- ✓ Kamuya ait lojmanda oturuyoruz ve hiçbirimiz kat maliki değiliz. Kamu lojmanında ikamet edenler olarak biz de ısı ölçüm ekipmanları taktırmak zorunda mıyız?

Isı ölçüm ekipmanlarının tesisi 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” gereğince değil 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” gereğince olmaktadır.

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” binalar için sınıflandırma veya muafiyet getirmemiştir. Dolayısıyla ısı ölçüm ekipmanları tesis edilmeli ve ilgili yönetmelik gereğince de paylaşım yapılmalıdır.

- ✓ Isı ölçer sisteminin insan sağlığına zararı var mıdır?

Ölçüm ekipmanları RF 868 frekansında çalışmaktadır. İnsan sağlığı ile ilgili olarak kıyas edilebilecek ölçü SAR (Specific Absorbation Rate) radyo dalgalarının veya elektromanyetik enerjinin vücut tarafından emilme hızıdır. AB normlarına göre radyo frekansları için belirlenmiş maksimum SAR değeri 4 W/kg sınırının altında olmalıdır. Ölçüm sırasında kullanılan telsiz sistemine ait SAR değerinin genelde 0,000028 W/kg mertebelerinde olduğu bilinmektedir.

- ✓ Binamız kentsel dönüşüm kapsamına alındı. Biz de ısı ölçüm ekipmanlarını binamızda tesis etmeli miyiz?

Kentsel dönüşüm kapsamına alınan ve dönüşüm kapsamında binanın yıkımı veya tadilatı gibi bir tasarrufun söz konusu olduğu yapılarda 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu’nun” 73üncü maddesi gereği kentsel dönüşüm kapsamında gerekli görülen işlem tamamlanıncaya kadar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” kapsamında herhangi bir işlem tahsis edilemez.

- ✓ Isı ölçer veya ısı sayaçlarından hangisini kullanmamız gerektiğine nasıl karar vermeliyiz?

Gerek 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nda” gerekse de “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’te” ısı sayacı veya ısı ölçerlerin hangi şartlarda kullanılacağı ile ilgili bir hüküm bulunmamaktadır.

Hangi cihazın kullanılacağı ile ilgili karar yeni binalar için mekanik tesisat proje müellifince, mevcut binalar içinse binanın özelliklerine göre montaj yapacak olan ve firma ve bina yönetimince verilmelidir.

- ✓ Biz bina kat malikleri yönetim kurulu olarak oy çokluğu ile karar aldık ve ısı ölçüm ekipmanlarını taktırmayacağız. Yönetim olarak oy çokluğu ile aldığımız bu karar geçerli midir? Yoksa bu karar için oybirliği mi gerekmektedir?

Yönetim kurullarının her ne çoğunlukla olursa olsun alacağı hiçbir karar kanuna muhalefet teşkil edemez. Isı ölçüm ekipmanlarının tesisi yasal bir zorunluluk olduğundan yönetimlerin gerek oy birliği gerekse oy çokluğu ile aldığı bu yöndeki kararlar yok hükmündedir.

- ✓ Yöneticimiz bütün ısrarlarımıza rağmen ısı ölçüm ekipmanlarını binamızda tesis etmiyor. Şikâyetimizi Bakanlığınıza mı yoksa bağlı bulunduğumuz belediyeye mi yapmalıyız?

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” ne Bakanlığımıza ne de ilgili idarelere bu sistemlerin kurulup kurulmadığına dair denetim yapma, idari yaptırım uygulama gibi bir yetki vermemiştir.

Dolayısı ile bu sistemlerin kurulmamasından dolayı mağdur olduğunu düşünen bir kat maliki veya onun katından kira akdine oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kişiler şikâyetlerini sadece mahkeme kanalını kullanarak yapabilirler.

- ✓ Isı ölçüm ekipmanlarının kullanımı yasal bir zorunluluk olduğuna göre bu ekipmanları tesis etmeyenler nasıl bir cezai müeyyideye tabi olacaklardır.

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” idari yaptırımlardan bahseden 10uncu maddesinde bu durum net bir ifade ile açıklanmamıştır. Ancak aykırı tutumlar kanuna muhalefet kapsamında sayılabileceğinden açılacak olası davalarda mahkemece bir ceza öngörülmesi ihtimali göz ardı edilmemelidir.

- ✓ Isı ölçüm ekipmanlarını binamızda nasıl tesis edeceğiz?

Isı ölçer, ısı sayacı uygulamaları genel olarak montaj ile okuma ve faturalandırma hizmetleri olarak iki başlık altında toplanabilir. Ülkemiz genelinde her iki hizmeti de ayrı ayrı veya beraber veren birçok firma mevcuttur. Bina yönetimlerinin önünde değişik alternatifler mevcuttur.

Bakanlığımızdan yetki belgesi almış olan ve “Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi” olarak tabir edilen ve www.bep.gov.tr adresinde künyeleri bulunan şirketlerden biriyle anlaşım montaj ve okuma hizmeti satın alabilirler veya bina yönetimleri

yeterli teknik donanım ve personele sahipse bu işi kendi bünyelerinde halledebilirler. Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketlerinin okumaları ile ilgili şikayet olması durumunda Bakanlığımızca bu firmalara denetim yapılabilmektedir.

- ✓ Bina yönetimi olarak bir firma ile anlaştık. Isı ölçüm ekipmanları takılırken bağımsız bölüm kullanıcılarından bazıları kesinlikle bağımsız bölümlerine girilmesine izin vermeyeceğini söylüyor. Ne yapmamız gerekir?

Bu durumda montaj yapılırken bu kimselerin rıza göstermediğine dair bir tutanak tutularak binanın bağlı bulunduğu Sulh Mahkemesi'ne başvurulmalı, 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun" 33üncü maddesine istinaden hâkim müdahalesi talep edilmelidir.

- ✓ Binamızda ısı sayacı kullanılıyor. Ancak kolektörler bağımsız bölümlerin içerisinde ve müdahale ile sıcak su girişinin kesildiğini düşünüyoruz. Yönetim olarak ne yapabiliriz?

Sistemin doğru çalışması için kolektörlere müdahale edilerek radyatörlere giden sıcak suyun kesilmesine engel olunmalıdır. Eğer bu mümkün değilse kolektörler sadece yetkili kişilerin erişimine imkân verebilecek şekilde bir kutu sisteminin içerisine alınarak mühür, kilit vb. sistemlerle kapatılabilir.

- ✓ Kat maliklerimizden bazıları kasıtlı olarak ısı ölçüm ekipmanlarına müdahale ederek bozuyor. Ne yapmamız gerekir?

Bu tutum içerisinde bulunan kat malikleri için 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun" 33üncü maddesi veya 18inci maddesi uyarınca işlem yapılabilir.

- ✓ İşletme giderleri olarak hangi harcamaları alabiliriz hangilerini alamayız?

Yönetmeliğin 8inci maddesinin birinci fıkrasında:

"Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70'i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaştırılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılır." denilmektedir.

İşletme giderleri aynı maddenin üçüncü fıkrasında verilen formülasyondaki " M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)" değerine eklenmesi gereken bir bedeldir.

İşletme giderleri genel olarak ısıtmadan kaynaklı giderleri ifade eden bir terim olarak düşünülmelidir. Bu itibarla; ısıtma sisteminin bakımı ve küçük çaplı onarımları, ayrı olarak ölçülebiliyor ise ısıtma sistemi su ve elektrik bedelleri,

cihazların ölçüm, ayar giderleri türünden gideler bu kapsamda değerlendirilebilir.

Kazan değişimi, büyük çaplı onarımlar, personel giderleri, aidat türünden giderlerin ise işletme gideri olarak değerlendirilmesi doğru bir yaklaşım değildir.

- ✓ Kapıcımızdan yakıt ücreti almıyoruz. Kapıcı dairesine de ısı ölçüm ekipmanları takmak zorunda mıyız?

Yönetmelik gereğince kapıcı dairesinde de ölçüm yapmak mecburidir. Ancak bina yönetimi kapıcıdan yakıt ücreti tahsil etmek istemiyorsa bunu kendisine yansıtmayabilir.

- ✓ Binamıza ısı ölçüm ekipmanı takacak olan firma banyoya takmaya gerek yok dedi. Bu mümkün mü?

Islak hacimler genelde bağımsız bölümünün çekirdek kısmında olmaları sebebiyle ısıtmaya fazla ihtiyaç duymayabilirler. Ancak yönetmelik gereğince bağımsız bölümün tüm mahallerine ısı ölçer takılmalıdır. Aksi takdirde tam adil bir paylaşımın oluşamayacağı durumlar ortaya çıkabilir.

- ✓ Isı sayaç, ısı ölçer uygulamasına geçen sene geçtik. Daha fazla enerji bedeli ödemeye başladım. Tasarruf bunun neresinde?

Isı ölçüm ekipmanları enerji tasarruf cihazları değildir. Bazı kattaki, bazı cephedeki bağımsız bölümlerin önceki ısıtma dönemlerine oranla daha fazla yakıt bedeli ödemeye başlaması beklenen bir sonuçtur. 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanun’u” paylaşımın tüketime göre yapılmasını emretmektedir. Esas itibarıyla tasarruf mikro ölçekte değil büyük fotoğrafa yani ülke geneline bakıldığında ortaya çıkacaktır.

- ✓ Binamızda yakıt dönüşümü ve ısıtma sistemi dönüşümü için izlenmesi gereken prosedür nedir?

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 16ncı maddesi 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesinde değişiklik yapmış olup “(Değişik dördüncü fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir....” denmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken hususlar değişimin mutlak suretle kat maliklerince yapılabileceği, değişimin niteliği ve bunun için izlenmesi gereken yolun ne olduğudur.

- ✓ **Kapalı kullanım alanının tanımı yönetmelikte yapılmamış. Isınma giderlerinin %30'u kapalı kullanım alanına göre yapılması gerektiğinden bu tanımı açabilir misiniz?**

Kullanım alanı terimi gerek belediyelerin meclis kararı ile yayımladığı yönetmeliklerde, gerekse de “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde” yer alan; genel olarak bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan temiz alanı ifade eden, detaya inildiğinde binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıklıklar, giriş holleri, açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, ticari amaçlı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, tabii zemin terasları, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor dairesi çıktıktan sonraki alanını ifade eden bir tanımdır.

Yönetmeliğin 7nci maddesinin ikinci fıkrasındaki “*Ortak kullanım mahallerinden, sistem kayıplarından ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri, bağımsız bölüm kullanıcılarına kapalı kullanım alanları oranında paylaştırılır.*” ifadesindeki kapalı kullanım alanı terimi ile de yukarıdaki tanım çerçevesinde bağımsız bölümün -ve varsa imar mevzuatına uygun olarak yapılmış eklentilerinin- çevrelediği alan başına düşen kapalı, ısıtılan mahal alanı anlaşılmalıdır.

- ✓ **Yönetmeliğe göre toplam ısınma giderinin %30'unun paylaştırılma kalemlerinden biri asgari ısınma olarak görünürken bağımsız bölümlerin asgari 15⁰C'lik ısınmayı sağlaması için harcadığı enerji %70'lik bölümde hesaplanıyor. Bu durum ödemede mükerrerlik oluşturuyor mu?**

Asgari ısınma gideri terimi ile ısıtma sisteminin rejim sıcaklığına çıkması için ihtiyaç duyulan ön ısınma giderinin anlaşılması gerekmekte olup, her bir bağımsız bölümün sağlaması gereken 15⁰C ısınma şartı için harcanan enerji

gideri ile asgari ısınma gideri için harcanan enerji giderleri aynı kalem içerisinde yer almamakta ve ödemede de mükerrerlik oluşturmamaktadır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği İle İlgili SSS

- ✓ Mevcut bina ve yeni bina tanımı birçok yerde geçiyor. Hepsi aynı tarihi mi işaret ediyor?

Yeni bina ve mevcut bina tanımları için milat olarak referans alınabilecek tarihler “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uygulamaları , “Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması ve 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7.1.c maddesi için farklılıklar göstermektedir.

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uygulamaları için bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih olan 05.12.2009 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için -*Yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince*- 01.01.2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7.1.c maddesi için yani ısı ölçüm ekipmanlarının proje aşamasında tasarlanarak inşaat aşamasında monte edilmesi için bu kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 02.05.2007 tarihinden

sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.

Dolayısıyla her bir kanun ve yönetmelik ve hatta yönetmelik içi uygulamalar için işaret edilen mevcut bina ve yeni bina tanımlarındaki tarihler aynı günü işaret etmemektedir.

- ✓ Binama 2017 yılına kadar mantolama yaptırmak zorunda olduğum söylendi. Bu doğru mu ?

Zorunlu olan husus mantolama yaptırmak değil 02.05.2017 tarihi itibarıyla mevcut-yeni tüm binaların enerji kimlik belgelerini almış olmalarıdır. Mantolama tabir edilen dış cephe ısı yalıtımı uygulaması yanlış bir anlayışla enerji performansının gerek yeter şartı olarak algılanmaktadır. Yeni binalar zaten yönetmeliğin izin verdiği asgari enerji performans kriterinden daha düşük standartta inşa edilememektedir. Mevcut binaların enerji performansını artırma zorunluluğu yoktur.

- ✓ Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili ülkemizdeki gelişim süreci nedir? Her binada ısı yalıtımı yapılmış mıdır? Binamızın durumunu nasıl değerlendirebiliriz?

Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili yönetmelikler sırası ile 08.05.2000 tarih ve 24043 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği”, 09.10.2008 tarih ve 27019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği” ve son olarak 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”dir.

Binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair zorunluluk 08.05.2000 tarihli “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ile başlamış olup 14.06.2000 tarihine kadar inşaat ruhsatı alınmış özel binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair bir zorunluluk bulunmamakta idi.

Binaların inşaat ruhsatı alınma tarihlerinde hangi yönetmeliğin yürürlükte olduğu dikkate alınarak binaların ısı yalıtımı veya enerji performansı yönünden durumu değerlendirilebilir.

- ✓ Yeni yapılacak olan ve toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan bir binanın alt katları işyeri olarak projelendirilmiş. Bağımsız bölümlerin kullanım saatlerinin ve amaçlarının farklı olması sebebiyle acaba ısıtma sisteminin bireysel olarak projelendirilip inşa edilmesi mümkün müdür?

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” kapsamında binanın bazı bağımsız bölümlerinin ticari bazılarının konut amaçlı kullanılacak olması nedeniyle kullanım saatlerinin ve amaçlarının birbiriyle örtüşmemesi durumu öngörülmemiştir.

İlgili idarelere bu yönde gelen ısıtma sisteminin değişikliği ile ilgili taleplerin olumlu cevaplandırılmaması gerekmektedir.

- ✓ **Toplam kullanım alanı iki bin metrekare üzerinde olan ticari amaçlı binamızın merkezi ısıtma sistemini hem ısıtma hem soğutma yani VRF, VRV olarak projelendirebilir miyiz?**

Yönetmelikte bunu engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır.

Özellikle sıcak iklim bölgesindeki binalar bu şekilde projelendirilebilir.

- ✓ **“Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde depo türü kısımların yönetmelik kapsamında olmadığından bahsediliyor. Projelendirme yaparken binanın alt kısmında bulunan depo kısımları için yönetmelik hükümlerini işletmeyecek miyiz?**

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 2nci maddesinin ikinci fıkrasındaki *“Sanayi alanlarında üretim faaliyetleri yürütülen binalar, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, seralar, atölyeler ve münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına ve soğutulmasına gerek duyulmayan depo, cephanelik, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.”* ifadesinde münferit olarak inşa edilen ibaresinin olması sebebiyle konutlar ile işyerleri arasında yeterli yalıtım koşullarının sağlanmış olsa dahi bahsedilen depo türü bölümlerin yönetmelik dışı kalması mümkün değildir.

Zaten yönetmeliğin 9uncu maddesinin beşinci fıkrasında “Binanın bağımsız bölümleri arasındaki duvar, taban ve tavan gibi yapı elemanlarında, R direnci en az 0,80 m² K/W olacak şekilde yalıtım uygulanır.” denmekte olup ısı yalıtımı ile ilgili olarak alınması gereken tedbir belirtilmektedir.

- ✓ **Çevre/Endüstri/Maden/Fizik/Kimya mühendisiyim gerekli şartları sağlarsam ben de Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olabilir miyim?**

Yönetmelik gereğince Enerji Kimlik Belgesi uzmanları bina tasarımında görev alan meslek disiplinlerinden (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi, elektronik mühendisi, elektrik elektronik mühendisi) olmalıdır. Bunun dışındaki mühendislik disiplinine mensup olanlar Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olamazlar.

- ✓ İki bin metrekare eşik değeri 634 sayılı “Kat mülkiyeti Kanun’unda” toplam inşaat alanı, yönetmelikte toplam kullanım alanı olarak geçiyor. Uygulamada bazen karışıklık yaşanabiliyor. Bu alanlar aynı değeri mi işaret ediyor?

Toplam kullanım alanı ve toplam inşaat alanı aynı değerler değildir.

Toplam inşaat alanı 15.08.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan TS 10970 yapı kullanma izin belgesi formunun 66ncı kutucuğunda yer alan değerdir.

Toplam kullanım alanı ise “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde tanımlanan ve ayrıca proje üzerinden hesaplanması gereken toplam inşaat alanı değerinden daha düşük bir değerdir.

Toplam inşaat alanı: bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarından ışıklık boşluklarının çıkarılmasıyla elde edilen alanlar toplamıdır.

Toplam kullanım alanı: Binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıklıklar, giriş holleri, açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, ticari amaçlı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, tabii zemin terasları, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor dairesi çıktıktan sonraki alanıdır.

- ✓ Önemli tadilat geçiren binalar “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinin tüm hükümlerini sağlamak zorunda mıdır? Binamızın toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde ve bireysel sistemle ısıtılan yönetmelikte tanımlı mevcut bir bina. Önemli tadilat geçirdik. Binamızın ısıtma sistemini merkezi sisteme çevirmek zorunda mıyız?

Binada cephe, mekanik ve elektrik tesisatı gibi enerji tüketimini etkileyen konularla ilgili toplam tadilat maliyetinin, binanın emlak vergisine esas değerinin %25’ini aştığı tadilatlar yönetmelikte önemli tadilat olarak tanımlanmış olup yönetmeliğin 5inci maddesinin (Değişik: RG-1/4/2010-27539) birinci fıkrasında “Yeni bina tasarımında, mevcut binaların proje değişikliği gerektiren önemli tadilat projelerinde, mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre bu Yönetmelikte öngörülen esaslar göz önüne alınır.” denmektedir.

Önemli tadilat geçiren binalar özelliklerine göre yönetmelik hükümlerini sağlamalıdır.

Önemli tadilat geçiren mevcut bina yeni bina özelliği kazanmayacağı için yeni binalar için yönetmelikte öngörülen ısıtma sistemi merkezi olmalıdır şartını sağlaması gerekmemektedir.

✓ **Binamın Enerji Kimlik Belgesini ne zaman ve kimlerden almalıyım?**

Mevcut binalar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” Geçici 6ncı maddesinin ikinci fıkrası gereğince 02.05.2017 tarihine kadar, yeni binalar ise yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince 01.01.2011 tarihinden itibaren Enerji Kimlik Belgesi almak zorundadır.

Mevcut binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenleme yetkisi yetkilendirilmesi Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na bağlı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinin sorumluluğundadır.

Yeni binalar için bu belge Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarınca hazırlanmakta olup yapı kullanma izin belgesi aşamasında ilgili idarelerce istendiğinden yeni bina sahibi vatandaşlarımızın yapması gereken ekstra bir işlem bulunmamaktadır.

✓ **Yeni bina için Enerji Kimlik Belgesini mutlaka o binanın tasarımında görev alan proje müelliflerinden biri mi gerçekleştirmek durumundadır?**

Yönetmeliğin 4üncü maddesinin birinci fıkrasının j bendinde:

“ (Değişik: RG-1/4/2010-27539) *Enerji kimlik belgesi vermeye yetkili kuruluşlar: Yeni tasarlanan binalar için; binanın tasarımında görev alan yetkili mimar ve mühendisleri, mevcut binalar için enerji verimliliği danışmanlık şirketlerini,*” tanımı ile Enerji Kimlik Belgesi düzenleme yetkisine haiz olan meslek disiplinleri işaret edilmiştir.

Aynı yönetmeliğin 26/A maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) üçüncü fıkrasında (Değişik: RG-19/2/2011-27851) *“Enerji kimlik belgesi düzenlemek üzere yetki belgesi almış olan ve meslek odalarından alınmış Serbest Müşavir Mühendis belgesine sahip bulunan mühendisler veya mimarlar veyahut bünyesinde bu vasıflara haiz mühendis veya mimar bulunduran tüzel kişiler, yeni yapılacak olan binalara Enerji Kimlik Belgesi Vermeye Yetkili Kuruluş sayılır.”* denerek yeni

yapılacak binalar için kimlerin Enerji Kimlik Belgesi düzenleyebileceği belirtilmiştir.

Dördüncü maddeden her ne kadar sanki o projeyi tanzim eden müelliflerden birisinin bu belgeyi düzenlemesi gerektiği anlamı çıkıyor ise de aslında durum böyle değildir.

SMM veya SİM olarak çalışan projecilerin Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olmak gibi bir zorunlulukları yoktur. Dolayısı ile bir bina projesinin müelliflerinden hiçbirisi Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olmayabilir. Eğer Enerji Kimlik Belgesi sadece bu müellifler marifetiyle üretilebilecek olsaydı bu durumdaki bir bina bu belgeyi alamazdı.

Bu yüzden o bina için proje müelliflerinden birinin Enerji Kimlik Belgesi düzenlemesi gibi bir zorunluluk bulunmamakta olup 26/A maddesinde ifade edilen niteliklere haiz kişilerden herhangi biri de bu belgeyi düzenleyebilir.

- ✓ **Binamızın Enerji Kimlik Belgesinde görünen enerji performansı en az hangi değerde olmalıdır?**

Yönetmelik gereğince mevcut ve yeni binalar birbirinden farklı yükümlülüklerle sahip olmuşlardır.

Yönetmeliğin 27nci maddesinin beşinci fıkrası:

“(Ek:RG-1/4/2010-27539) BEP-TR yöntemine göre enerji kimlik belgesi alacak olan yeni binalar D sınıfı ve daha fazla enerji tüketimine ve CO₂ salımına sahip olamaz.” demektedir.

Yeni binalar minimum C sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip olması gerekirken mevcut binalar A~G aralığında herhangi bir enerji sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesine sahip olabilirler.

- ✓ **Birçok bina yönetimi hiçbir prosedürü uygulamadan piyasada bu işi yapan taşeronlar marifetiyle binalarına mantolama yaptırıyor. Bu işlemler için proje hazırlamadıklarını duyuyoruz. Yalıtım malzemelerinin çoğu da yanıcı özellikli. Binamızdaki ısı yalıtımı işlemleri için uygulanması gereken yol nedir?**

Yönetmeliğin 5inci maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) altıncı fıkrasında:

“Mevcut binaların, dış cephe duvarlarında ısı yalıtımı, ısıtma sisteminde kazan değişikliği, ferdi ve merkezi ısıtma sistemleri arasında dönüşüm yapılması, merkezi soğutma sistemi kurulması, kojenerasyon sistemi kurulması veya yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretilmesi ile ilgili konularda tadilat yapılması halinde, bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama projesi hazırlanır ve yapı kullanım izni veren ilgili idare tarafından onaylanır ve uygulanması sağlanır.” denmektedir.

Bu tarz işlemler proje ve ilgili idarenin onayı dahilinde yapılması gereken işlemlerdir.

Bina yönetimlerinin uygulayacağı aykırı tutumlar hukuki açıdan kendilerini sıkıntıya düşürebilir.

- ✓ *Yönetmeliğin 25inci maddesinin dokuzuncu fıkrasındaki “**Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları ile mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı bin metrekareden az olan binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi zorunlu değildir.**” ifadesinden toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar ve mücavir alan dışında kalan binalar ayrı ayrı olarak mı yoksa hem mücavir alan içerisinde kalan hem de toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar mı kastedilmektedir?*

Yönetmeliğin bu maddedeki kastı “mücavir alan dışında kalan toplam inşaat alanı bin metrekare altındaki” binalardır.

- ✓ *Toplam inşaat alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan dolayısıyla projesinde ısıtma sistemi merkezi olarak yapılan, yapı kullanma izin belgesi almamış, tapunun bir veya birkaç kişi üzerine kayıtlı olduğu binalarda ısıtma sisteminin değişimi için oy birliği şartı kolayca sağlanmaktadır. Belediye olarak buna izin vermeli miyiz?*

634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesi gereğince değişim sadece kat maliklerinin oy birliği kararı üzerine yapılabilmektedir. Kat maliki olabilmenin şartı kat mülkiyetinin kurulmuş olması, kat mülkiyetine geçişin şartı da yapı kullanma izin belgesine sahip olmaktır. Yapı kullanma izin belgesine sahip bir bina da projesine göre yapılmış anlamı taşımaktadır. Dolayısıyla proje aşamasında, kat malikliği henüz oluşmadan bu tür değişimleri yapmak mümkün değildir.

- ✓ Binamız yapı kullanma izin belgesinde sobalı olarak görünüyor ancak gerçekte merkezi ısıtma sistemine sahip. Yakıt ve ısıtma sisteminin değişimi için nasıl bir yol izlemeliyiz?

Bu tipte bir yapı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi esas alınarak ısıtma sistemi sobalı bina olarak değerlendirilmek durumundadır. Bu nedenle öncelikle yapının idare kayıtlarında yer alan hukuki bilgilerinin tespiti gerekir.

Isıtma sistemi sobalı olarak ruhsatlandırılan ve yapı kullanma izni alınan yapının merkezi ısıtma sistemine dönüştürülebilmesi için öncelikle tesisat projesinin hazırlanması ve yapı ruhsatında buna yönelik tadilat yapılması zorunludur. Bu nedenle ruhsat alınmadan yapılan mevcut uygulama imar mevzuatına aykırıdır.

Bu itibarla; mekanik tesisat projesine uygun imalat, denetim, tasdik ve yapı kullanma izin belgesi alınması aşamalarından hangisinde veya hangilerinde problemin oluştuğunun tespiti, bu sorunun hallinden sonra ise 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun" 42nci maddesi gereğince işlem yapılması mümkündür.

- ✓ Bir parsel içerisinde yer alan blokların tamamının mı yoksa her birinin ayrı ayrı olarak mı kullanım alanı dikkate alınarak projelendirilmede ısıtma sisteminin merkezi olarak yapılabileceğine karar verilmelidir?

Eğer bu parsel içerisindeki bloklar ayrı ayrı yapı ruhsatı alacaksa her biri münferit olarak, eğer tek bir yapı ruhsatı alacaksa tamamı bir arada değerlendirilmelidir.

Yönetmeliğe göre değerlendirmeler yapı ruhsatı üzerinden yapılabilmektedir.